

EMILSHUS

Ett småländskt fastighetsbolag

BOKSLUTS KOMMUNIKÉ

Januari – december 2020

Q4

Året i korthet *januari – december 2020*

HYRESINTÄKTER

+103%

till 182 595 tkr
(89 928 tkr)

DRIFTÖVERSKOTT

+101%

till 148 271 tkr
(73 590 tkr)

FÖRVALTNINGS- RESULTAT

+85%

till 85 553 tkr
(46 342 tkr)

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

+26%

till 166,1 tkr
(131,4 tkr)

Periodens utfall

		2020 jan - dec	2019 jan - dec
Hyresintäkter	tkr	182 595	89 928
Driftöverskott	tkr	148 271	73 590
Förvaltningsresultat	tkr	85 553	46 342
Årets resultat	tkr	175 920	92 763
Eget kapital	tkr	942 656	766 707
Fastighetsvärde	tkr	2 714 747	1 542 610
Räntebärande nettoskuld	tkr	1 651 757	720 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	tkr	106 520	81 067
Belåningsgrad	%	61	47
Soliditet	%	34	42
Förvaltningsresultat per aktie	kr	14,2	11,6
Året resultat per aktie	kr	29,1	23,2
Eget kapital per aktie	kr	156,0	126,8
Substansvärde per aktie	kr	166,1	131,4

Definitioner se sid 21

Viktiga händelser 2020

- Emilshus har under året genomfört 11 fastighetstransaktioner och därigenom förvärvat 27 fastigheter för en köpeskilling om totalt 1 048 762 tkr.
- Året har präglats av starkt tillväxt samt fortsatt utveckling av verksamheten. Under året har investeringar genomförts i systemstöd samt förstärkning av organisationen. Emilshus har öppnat ett kontor i Växjö.
- Emilshus har under året avyttrat två fastigheter för en köpeskilling om totalt 22 700 tkr.
- En koncernintern omstrukturering har genomförts där moderbolaget har avyttrat samtliga fastighetsägande bolag till tre nybildade dotterbolag. Omstruktureringen har inte påverkat koncernens resultat och ställning.
- Emilshus har påverkats av Covid-19 pandemin. Effekten har dock varit mycket begränsad.

Viktiga händelser efter periodens utgång

EMILSHUS HAR FÖRVÄRVAT en industri/lagerfastighet i Jönköping om 7 345 kvm med ett underliggande fastighetsvärde om 49 mkr. Det årliga hyresvärdet för fastigheten uppgår till 3,7 mkr. Fastigheten kommer att förhyras av Addbrand Sweden AB med en avtalstid om 10 år. Tillträde av fastigheten sker första kvartalet 2021.

STYRELSEN HAR BESLUTAT med stöd av bemyndigandet från årsstämman att högst 604 058 B-aktier emitteras i bolaget baserat på en teckningskurs om 140 kronor per B-aktie. Emissionen omfattar totalt 84 568 tkr. Bolagets aktieägare äger företrädesrätt att teckna de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger. Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen med företrädesrätt är den 19 februari 2021.



Fortsatt tillväxt!

Emilshus är ett småländskt fastighetsbolag, grundat av smålänningar och utgår från vetenskapen att fastighetsägande fungerar bäst när det sker med stark lokal förankring. Värde skapas genom närvaro och kännedom om orten, hyresgäster och de lokala möjligheterna. Kombinerat med enkla arbetsformer och eftertänksamhet byggs ett stabilt fastighetsbolag med god och hållbar lönsamhet.

År 2020 har påverkat oss alla med en pandemi som slagit hårt men trots detta var året lyckosamt för Emilshus. När Emilshus etablerades under hösten 2018 som ett fastighetsbolag med fokus på högavkastande fastigheter i Småland formulerades en aggressiv tillväxtplan med mål att inom fem år uppnå ett fastighetsinnehav om 5 mdr kronor. Nu, efter 2,5 år sedan dessa mål formulerades, har Emilshus positionerat sig som ett väletablerat småländskt fastighetsbolag med över 270 hyresgäster och ett fastighetsvärde om 2,7 mdr kronor per utgången av 2020. Samtidigt fortsätter tillväxten och per februari 2021 redovisar bolaget på helårsbasis framtida hyresintäkter på drygt 230 mkr räknat samtidigt som fastighetsvärdet närmar sig 3 mdr kronor.

Hittills har Emilshus klarat Coronan väl med endast 82 tkr i förlorade intäkter på grund av pandemin. Under andra delen av 2020 har industrin dessutom återhämtat sig väl och orderläget hos Emilshus stora industrihyresgäster är mycket bra. Inom handel, där merparten av Emilshus hyresgäster återfinns inom kategorierna dagligvaruhandel och externhandel, redovisar flertalet hyresgäster generellt bra försäljningssiffror. Som en effekt av detta har flera av Emilshus hyresgäster kontaktat oss och presenterat expansionsplaner och ökade framtida lokalbehov. Allt naturligtvis avhängigt av hur pandemin kommer att utvecklas i den nära framtiden.

Emilshus primära fokus är fastigheter inom lätt industri med långa hyresavtal. Under året har flera förvärv gjorts inom om-

rådet lätt industri med hyresgäster som Heco, HordaGruppen och Trivselhus. Ett annan kategori som Emilshus ser som attraktivt är proffshandel/industriservice. Geografiskt har Emilshus särskild fokus på starka orter som Jönköping, Växjö, Kalmar samt Värnamo. Den fortsatta expansionen kommer att i första hand ske inom dessa marknadsområden och på dessa orter.

Trots en pågående pandemi har 2021 goda förutsättningar att bli ett mycket aktivt år för Emilshus. Med en god löpande intjäning byggd på ett starkt kassaflöde från långa stabila hyresavtal i kombination med låga räntor har Emilshus goda förutsättningar att fortsätta sin snabba utveckling. Parallellt med en fortsatt tillväxt av fastighetsportföljen sker också en succesiv förstärkning av bolagets organisation och arbetsformer samtidigt som ytterligare kapital kommer att tillföras. Allt syftande till att bygga ett lönsamt och stabilt fastighetsbolag.

Vetlanda i februari 2021

Jakob Fyrberg VD



Ett småländskt fastighetsbolag

Affärsidé

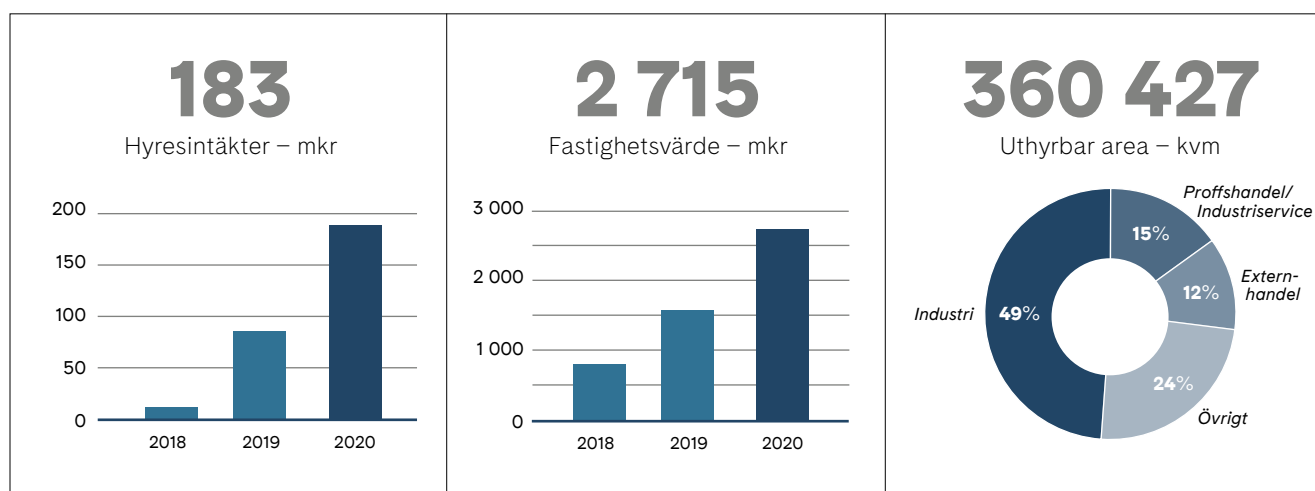
Emilshus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta högvakastande kommersiella fastigheter i Småland. Fokus är hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal tecknade av hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga.

Fastighetsbeståndet skall finnas på tillväxtorter, med en förvaltning som fokuserar på lokal närvaro och nära samarbete med hyresgästerna. Emilshus ska vara en delaktig part i ortens näringsliv och dess utveckling.

Strategi

Emilshus skall generera starka kassaflöden genom;

- att förvärva högvakastande kommersiella fastigheter i Småland med fokus på tillväxtorterna Jönköping, Växjö, Kalmar och Värnamo.
- att fokusera på lätt industri, proffshandel/industriservice, externhandel och detaljhandel vilka bedöms innebära låg risk.
- att etablera långsiktiga och nära relationer med bolagets hyresgäster.
- att säkerställa en stabil finansiering av bolagets verksamhet som stödjer en stark tillväxt.



Koncernens resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	2020 <i>Helår</i> <i>jan - dec</i>	<i>2019</i> <i>Helår</i> <i>jan - dec</i>	<i>2020</i> <i>Kvartal</i> <i>okt - dec</i>	<i>2019</i> <i>Kvartal</i> <i>okt - dec</i>
Hysesintäkter	182 595	89 928	53 998	29 575
Fastighetskostnader	-34 324	-16 338	-10 670	-4 010
Driftöverskott	148 271	73 590	43 328	25 565
Central administration	-18 626	-13 038	-5 245	-5 378
Finansnetto	-44 092	-14 210	-11 451	-5 005
Förvaltningsresultat	85 553	46 342	26 632	15 182
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	488	280	-	5
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	137 500	67 879	122 986	49 294
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-2 908	-	487	-
Resultat före skatt	220 633	114 501	150 105	64 481
Aktuell skatt	-14 112	-6 104	-7 245	-617
Uppskjuten skatt	-30 601	-15 634	-25 225	-11 220
Årets resultat	175 920	92 763	117 305	52 644
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	175 920	92 763	117 305	52 644
Årets totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	175 920	92 763	117 305	52 644
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
	175 920	92 763	117 305	52 644
Resultat per aktie före och efter utspädning – kr	29,12	23,22	19,42	9,78
Genomsnittligt antal aktier	6 040 530	3 994 812	6 040 530	5 381 606
Antal aktier vid periodens utgång	6 040 530	6 040 530	6 040 530	6 040 530

Resultat januari – december 2020

Jämförelsetal inom parantes avser motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Intäkterna för helåret ökade med 92 667 tkr till 182 595 tkr (89 928) och driftöverskottet var 148 271 tkr (73 590) vilket innebar en ökning med cirka 101 procent. Överskottsgraden var stabil och uppgick till 81,2 procent (81,8). Beräknat utifrån förvaltningsfastigheternas genomsnittliga innehavstid under perioden uppgick direktavkastningen under året till cirka 7,2 procent. Covid-19 har fortsatt haft en mycket begränsad resultatpåverkan under perioden med en effekt motsvarande -82 tkr..

Utveckling direktavkastning			
Belopp i Tkr	2020 jan - dec	2019 jan - dec	Förändring %
Genomsnittligt fastighetsvärde	2 065 986	1 081 505	91
Hyresintäkter	182 595	89 928	103
Driftnetto	148 271	73 590	101
Direktavkastning %	7,2	6,8	6

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna var -34 324 tkr (-16 338) och utgjordes av fastighetsskötsel och drift -19 710 tkr (-10 569), reparationer och underhåll -7 547 tkr (-2 582) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -7 067 tkr (-3 187).

Administration

Kostnaderna för central administration var -18 626 tkr (-13 038) och består huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. Kostnaderna som en andel av Emilshus intäkter var 10,2 procent att jämföra med nivån 2019 som var 14,5 procent.

Finansnetto

Finansnettot var -44 092 tkr (-14 210) där ökningen framförallt är en följd av en ökad upplåning i bank samt räntekostnader för obligationslånet. Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen cirka 2,2 procent (2,1) exkluderat obligationslånet och 2,8 procent (3,2) inkluderat obligationslånet. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 ggr (4,3).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före värde-

förändringar och skatt var 85 553 tkr (46 342). Under året har Emilshus förvärvat 27 fastigheter för en köpeskilling om 1 048,8 mkr. Dessa förvärv tillsammans med fortsatt god överskottsgrad samt hög uthyrningsgrad har säkerställt en lönsam tillväxt.

Värdeförändring fastigheter och derivat

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet positivt med 137 988 tkr (68 159) varav 488 tkr (280) utgörs av realiserade värdeförändringar och 137 500 tkr (67 879) utgörs av orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna är i allt väsentligt hänförliga till de fastighetsförvärv som genomfördes under första och fjärde kvartalet 2020 samt förändrade avkastningskrav. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument består av derivat för räntesäkring och uppgick till -2 908 tkr (-).

Skatt

Aktuell skatt var -14 112 tkr (-6 104) och uppskjuten skatt var -30 601 tkr (-15 634). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Årets resultat

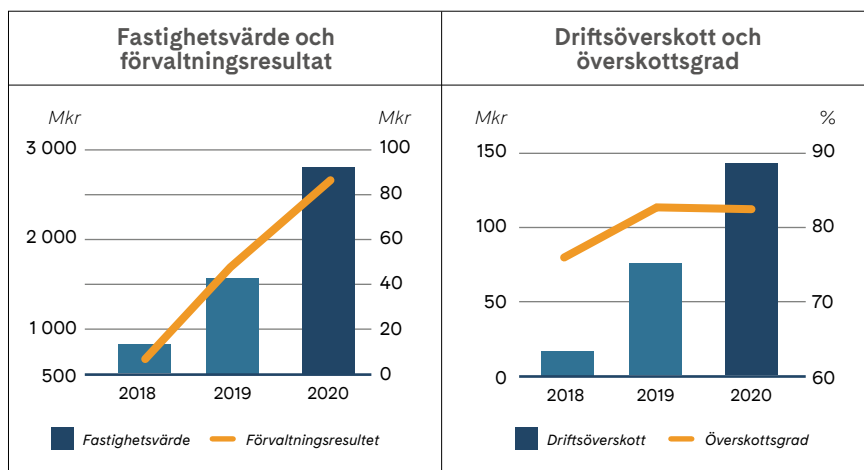
Årets resultat efter skatt uppgick till 175 920 tkr (92 763) vilket motsvarar 29,12 kronor per genomsnittligt antal aktier (23,20).

Fjärde kvartalet 2020

Hyresintäkterna var 53 998 tkr (29 575) och har således ökat med cirka 83 procent vid jämförelse.

Fjärde kvartalets förvaltningsresultat var 26 632 tkr (15 182) och driftöverskottet var 43 328 tkr (25 565) vilket motsvarade en överskottsgrad om 80 procent (86). Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick till cirka 7,4 procent.

Finansnettot uppgick till -11 451 tkr (-5 005) och resultatet efter skatt var 117 305 tkr (52 644).



Koncernens balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	2020-12-31	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	2 714 747	1 542 610
Balanserade utgifter för IT-system	482	–
Inventarier	758	585
Derivat	–	2 577
Summa anläggningstillgångar	2 715 987	1 545 772
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar	786	329
Övriga fordringar	5 310	2 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 136	3 429
Likvida medel	79 011	282 471
Summa omsättningstillgångar	90 243	289 084
SUMMA TILLGÅNGAR	2 806 230	1 834 856
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	120 812	120 812
Övrigt tillskjutet kapital	503 216	503 216
Balanserat resultat inklusive årets resultat	318 598	142 679
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	942 626	766 707
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 191 399	583 789
Obligationslån	294 727	292 012
Derivat	696	–
Uppskjuten skatteskuld	59 554	29 679
Övriga skulder	1 000	1 965
Summa långfristiga skulder	1 547 376	907 445
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	244 642	127 074
Leverantörsskulder	7 177	2 603
Skatteskulder	6 373	8 490
Övriga skulder	3 541	3 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 495	19 048
Summa kortfristiga skulder	316 228	160 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 806 230	1 834 856

Våra fastigheter

HYRESVÄRDE

235 mkr

UTHYRNINGSGRAD

97%

UTHYRNINGSBAR YTA

360 427 kvm

FASTIGHETSVÄRDE

2 715 mkr

Fastighetsbestånd

Emilshus ägde per den 31 december 2020 69 (44) fastigheter med en total uthyrbningsbar area om 360 427 kvm (215 722). Fastigheterna är koncentrerade till Småland.

Beståndet, kategoriserat efter hyresgästernas verksamhet, utgörs av industri, proffshandel/industriservice, bilhandel, externhandel, dagligvaruhandel, samhällsservice, kontor och övrigt.

Emilshus fokuserar på kommersiella lokaler och har en tyngdpunkt inom industri och proffshandel/industriservice, som motsvarar 50% av hyresvärdet. Även externhandel är en prioriterad lokaltyp för Emilshus. Under fjärde kvartalet har Emilshus ökat sitt innehav inom kategorin dagligvaruhandel genom ett större förvärv.

Fastigheternas värde och värdeförändring

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 2 714 747 tkr (1 542 610). Under året har fastigheter förvärvats för motsvarande 1 048 760 tkr (755 326). Förvärven har gjorts i linje med Emilshus strategi vad gäller geografi och fastighetstyp. Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 137 988 tkr (68 159) under året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 488 tkr (280) och orealiserade värdeförändringar om 137 500 tkr (67 879). I genomsnitt har Emilshus fastighetsbestånd per årsskiftet värderats med ett genomsnittligt avkastningskrav på 6,5 procent. Samtliga fastigheter i beståndet har varit föremål för extern värdering i samband med upprättandet av denna rapport. Externvärderingarna har genomförts av Newsec. De orealiserade värdeföränd-

ringarna påverkar inte kassaflödet. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Emilshus årsredovisning för 2019.

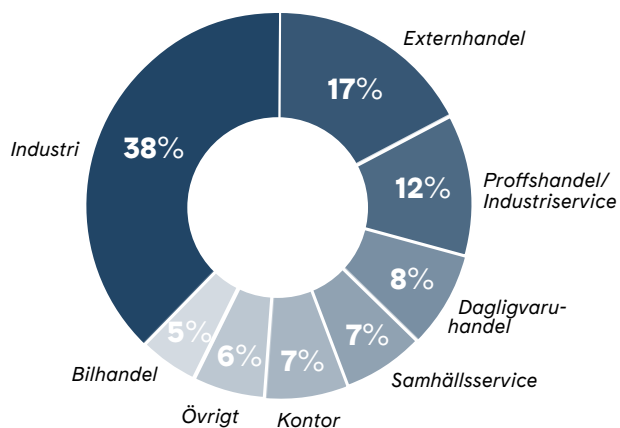
Förteckning över fastighetstransaktioner jan - dec 2020

Fastighet	Kvartal	Kommun	Yta – kvm
Avytttrade fastigheter			
Brogårde 4	1	Vetlanda	1 793
Fiskmåsen 15	4	Tranås	1 253
Summa			2 046
Förvärvade fastigheter			
Positronen 1	1	Jönköping	9 160
Vinga 1	1	Växjö	468
Kronhjorten 3	1	Växjö	2 176
Gravören 9	1	Växjö	1 530
Gravören 21	1	Växjö	3 950
Lågan 22	1	Växjö	1 948
Ymer 1	1	Växjö	1 252
Tunnbindaren 6	1	Växjö	1 185
Saluten 1	1	Växjö	14 327
Österskog 1:40	1	Gnosjö	7 554
Borret 11	2	Kalmar	2 612
Svetsen 1 och 9	3	Kalmar	7 843
Norra Framnäs 1	4	Tranås	1 877
Linné 5 mfl	4	Älmhult	2 393
Attarp 2:553 och 2:554	4	Jönköping	1 869
Broby 47:1	4	Vetlanda	44 540
Muttern 3	4	Kalmar	3 700
Ljungadal 5	4	Växjö	5 064
Horda 4:55	4	Värnamo	14 510
Horda 4:42	4	Värnamo	8 404
Bor 1:252	4	Värnamo	7 353
Häljaryd 1:299	4	Jönköping	1 194
Gullvivan 6	4	Emmaboda	1 847
Trumpeten 3	4	Eksjö	2 366
Hammaren 1	4	Sävsjö	1 578
Summa			150 700

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i Tkr	2020	2019
Verkligt värde IB	1 542 610	728 000
Förvärv	1 048 760	755 326
Investeringar	8 577	3 405
Försäljningar	-22 700	-12 000
Värdeförändring	137 500	67 879
Verkligt värde UB	2 714 747	1 542 610

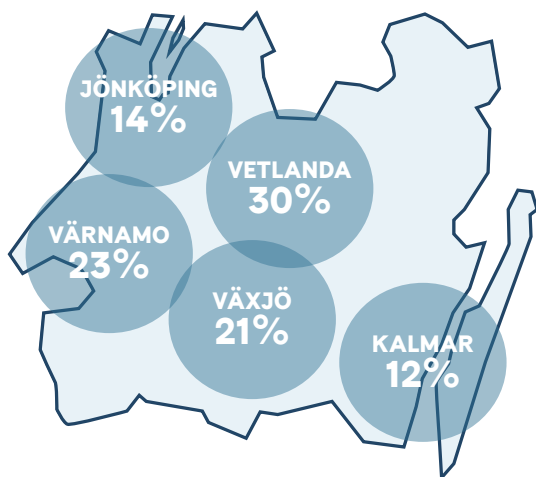
Våra fastigheter



Emilshus fastighetsvärde fördelat efter lokaltyp.

Geografisk spridning

Emilshus strategi innebär fokus på Småland med en koncentration mot tillväxt inom attraktiva områden såsom Jönköping, Växjö, Kalmar och Värnamoregionen. Emilshus har sitt ursprung från Vetlanda som fortsatt är det område där det största fastighetsinnehavet är lokaliserat. Under året har ytterligare fastighetsförvärv genomförts över hela Emilshus fokusområde med tyngdpunkt på Jönköping, Växjö, Kalmar och Värnamoregionen som tillsammans svarar för 70% av hela beståndets fastighetsvärde.



Emilshus fastighetsvärde fördelat per område.

Fastighetsinnehav

Område Kommun	Antal fastigheter	Yta – kvm
Jönköping		
Aneby	1	2 043
Jönköping	4	21 998
Nässjö	2	9 800
Tranås	2	7 877
Summa	9	41 718
Kalmar		
Emmaboda	1	1 847
Kalmar	9	26 206
Mörbylånga	1	2 198
Nybro	1	4 350
Vimmerby	2	6 007
Västervik	1	768
Summa	15	41 376
Vetlanda		
Eksjö	2	7 640
Sävsjö	4	14 772
Vetlanda	14	100 794
Summa	19	123 206
Värnamo		
Gislaved	1	3 000
Gnosjö	3	28 978
Vaggeryd	1	11 214
Värnamo	7	68 444
Summa	12	111 636
Växjö		
Ljungby	2	6 120
Växjö	10	33 978
Älmhult	1	2 393
Summa	13	42 491
Totalt	69	360 427

Våra hyresgäster

Hyresgäster

Emilshus har vid årets utgång 270 (170) hyresgäster och den genomsnittliga återstående hyrestiden är 5,0 år (5,4). Cirka 42 procent (56) av intäkterna kommer från de 10 största hyresgästerna.

Koncernens hyresgäster utgörs i allt väsentligt av större stabila bolag. Cirka 80% av kontraktsvärdena är hänförliga till kontrakt som förfaller fyra år eller senare från balansdagen.

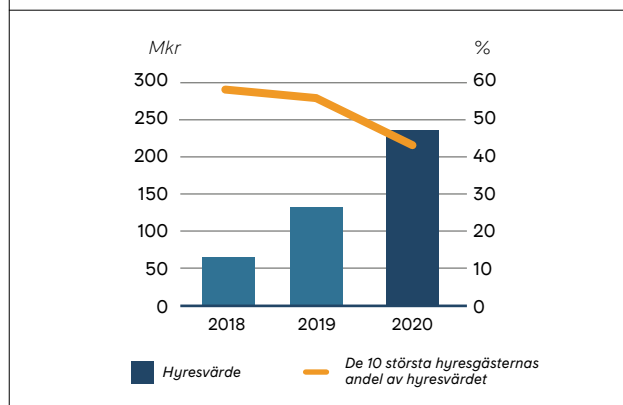
Kontrakterade årliga hyresintäkter		
År	Kontrakterade hyresintäkter – tkr	Andel av total – %
2021	224 990	20
2022	210 967	19
2023	175 910	16
2024	153 434	14
2025+	358 133	32
	1 123 435	100

Hyreskontrakt och löptider		
Förfalloår	Kontraktsvärde – tkr	Andel av total – %
2021	10 623	1
2022	53 818	5
2023	59 407	5
2024	104 782	9
2025+	894 805	80
Summa	1 123 435	100

Emilshus 10 största hyresgäster

Hyresgäster	Årligt kontraktsvärde tkr	Genomsnittlig kontraktstid år
Trivselhus AB	16 046	9,3
Bufab Sweden AB	14 805	8,3
Coop Väst AB	11 247	5,0
Ahlberg Dollarstore AB	10 690	5,9
Optimera Svenska AB	9 846	5,1
Holmgrens Bil AB	8 455	5,2
Dagab Inköp & Logistik AB	7 729	3,8
Hordagruppen AB	7 662	9,7
MB Shop Design AB	6 728	8,3
Region Jönköpings Län	6 022	2,6

De 10 största hyresgästernas andel



TRIVSELHUS 

BUFAB

COOP

DOLLAR\$STORE
Mighty fine prices Every Day

/OPTIMERA/

 Holmgrens Bil

WILLY:S

 **HORDAGRUPPEN**

MB Shop Design
ITAB

 Region Jönköpings län

Finansiering

GENOMSnittlig LÅNERÄNTA

2,8%

KAPITALBINDNING

2,0 år

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,9 ggr

BELÅNINGSGRAD

61%

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur innebar vid årets utgång att 34 procent finansierades av eget kapital (42), 62 procent av räntebärande skulder (55) och 4 procent av övriga poster (3).

Likviditet

Utgående likvida medel var vid årets utgång 79 011 tkr (282 471) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 15 500 tkr (15 500).

Eget kapital

Emilshus soliditet var vid årets utgång 34 procent (42) och eget kapital var 942 626 tkr (766 707). Substansvärdet per aktie var 166,10 kronor jämfört med 131,80 kronor vid utgången av föregående år.

Räntebärande skulder

Emilshus räntebärande skulder var 1 730 768 tkr (1 002 875). Belåningsgraden, beräknad utifrån räntebärande nettoskuld, uppgick till 61 procent (47). Av de räntebärande skulderna

utgörs 294 727 tkr (292 012) av en obligation som emitterades i december 2019. Obligationen förfaller till betalning i december 2022 och löper med STIBOR-golv och med en ränta motsvarande 5,75 procent plus 3 månaders STIBOR. Obligationen är noterad på Nasdaq OMX Stockholm. För banklånen om 1 436 041 tkr (710 863) har säkerhet ställts. Banklånen är fördelade på 3 (3) banker.

Finansiella instrument

Emilshus har genom derivat räntesäkrat motsvarande 600 000 tkr. Marknadsvärdet för derivaten var vid årets utgång -697 tkr (2 659). Derivaten begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på Emilshus upplåningskostnad. Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Kapitalbindning

Kapitalbindingstiden för Emilshus låneportfölj var vid årets utgång 2,0 år (2,6).

Räntebärande skulder		
Belopp i tkr	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Banklån	1 436 041	710 863
Obligationslån	294 727	292 012
	1 730 768	1 002 875

Förfallostruktur räntebärande skulder år				Belopp i tkr
År	Banklån	Obligationslån	Totalt	
2021	244 697	–	244 697	
2022	340 757	294 727	635 484	
2023	850 587	–	850 587	
	1 436 041	294 727	1 730 768	

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tkr	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat*	Totalt eget kapital*
Eget kapital 2019-01-01	3 036 610	60 732	221 793	49 917	332 442
Nyemissioner	491 970	9 839	44 751	–	54 590
Kvittningsemission	2 512 000	50 240	236 673	–	286 913
Årets resultat och totalresultat	–	–	–	92 762	92 762
Eget kapital 2019-12-31	6 040 580	120 812	503 216	142 679	766 707
Eget kapital 2020-01-01	6 040 580	120 812	503 216	142 679	766 707
Årets resultat och totalresultat	–	–	–	175 920	175 920
Eget kapital 2020-12-31	6 040 580	120 812	503 216	318 599	942 626

*Totalt eget kapital, Årets resultat och Årets Totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet aktier uppgick per 2020-12-31 till 6 040 580 st med ett kvotvärde om 20 kronor per aktie. Antalet A-aktier uppgick till 1 152 789 stycken och antalet B-aktier var 4 887 791 stycken. Varje B-aktie berättigar till en röst och varje A-aktie berättigar till 10 röster.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som tillskjutits företaget av aktieägarna i samband med genomförda ny- och kvittningsemissioner

Balanserade vinstmedel

Avser det ackumulerade resultat som genererats i koncernen.

Koncernens kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	2020 <i>Helår</i> <i>jan - dec</i>	<i>2019</i> <i>Helår</i> <i>jan - dec</i>	2020 <i>Kvartal</i> <i>okt - dec</i>	<i>2019</i> <i>Kvartal</i> <i>okt - dec</i>
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	85 553	46 552	30 027	15 182
Betald inkomstskatt	-14 112	-6 104	-7 575	-617
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	2 899	210	861	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74 340	40 448	23 313	14 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital				
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-4 619	35 152	-3 681	-7 325
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	36 799	5 467	9 526	-5 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106 520	81 067	29 158	1 879
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 048 760	-755 326	-478 167	-340 068
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-8 259	-3 405	-1 721	-
Förvärv av inventarier	-839	-50	415	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	22 700	12 000	2 700	-5
Avyttring av inventarier, verktyg och installationer	-	-	-	28
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 035 158	-746 781	-476 773	-340 045
Finansieringsverksamheten				
Upptagna banklån	772 107	324 356	355 560	98 883
Nyemission	-	54 590	-	-
Kvittningsemissioner	-	286 913	-	186 913
Amortering på ägarlån	-	-116	-	-18 157
Amortering på banklån	-46 929	-24 145	-18 915	-6 037
Upptagna obligationslån	-	292 012	-	292 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	725 178	933 610	336 645	553 614
Årets kassaflöde	-203 460	267 897	-110 970	215 448
Likvida medel vid årets början	282 471	14 574	189 981	67 023
Likvida medel vid årets slut	79 011	282 471	79 011	282 471

Intjäningsförmåga

Emilshus intjäningsförmåga vid årets utgång framgår av tabellen höger. Intjäningsförmågan baseras på det fastighetsbestånd som Emilshus ägde per årsskifte och för en kommande period om tolv månader.

Bedömningen utgår från kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, beaktat tillägg och hyresrabatter. Fastighetskostnader baseras på erfarenhetstal med normala underhållsåtgärder. Fastighetskatt har beräknats utifrån aktuella taxeringsvärden. Kostnader för central administration har baserats på nuvarande organisation och omfattning för verksamheten. Finansnetto baseras på nuvarande ränteläge samt den skuldsättning som förelåg vid årets utgång.

Aktuell intjäningsförmåga är inte prognos utan visar Emilshus intjäningsförmåga vid årets utgång och beaktar inte eventuella kommande förändringar av variabler som hyror, vakanser, fastighetskostnader, räntor med mera.

Mkr	2020-12-31	Förändring	2019-12-31
Hyresintäkter	230,8	98,2	132,6
Fastighetskostnader	-45,1	-22,0	-23,1
Driftsöverskott	185,7	76,2	109,5
Central administration	-18,7	-3,9	-14,8
Finansiella kostnader	-51,9	-34,0	-17,9
Förvaltningsresultat	115,1	38,3	76,8
Förvaltningsfastigheter	mkr 2 714,7	1 172,1	1 542,6
Eget kapital	mkr 942,6	177,9	766,7
Totalt antal aktie	st 6 040 580	–	6 040 580
Överskottsgrad	% 80,5	-2,1	82,6
Direktavkastning	% 6,8	-0,3	7,1
Förvaltningsresultat	kr/aktie 19,05	6,34	12,71

Nyckeltal

		2020 Helår jan - dec	2019 Helår jan - dec	2018 3 mån okt - dec
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter	st	69	44	18
Fastigheternas verkliga värde	tkr	2 714 747	1 542 610	728 000
Hyresvärde	tkr	234 629	132 290	62 837
Uthyrningsbar area	kvm	360 427	215 722	98 323
Ekonomisk uthyrningsgrad	%	97	97	97
Ytmässig uthyrningsgrad	%	98	99	97
Överskottsgrad	%	81,2	81,8	76,5
AKTIERELATERADE				
Årets resultat per aktie	kr	29,1	23,2	28,4
Eget kapital per aktie	kr	156,0	126,8	109,5
Substansvärde per aktie	kr	166,1	131,4	113,4
FINANSIELLA				
Soliditet	%	34	42	42
Avkastning på eget kapital	%	20,9	17,2	25,9
Belåningsgrad	%	61	47	50
Belåningsgrad fastigheter	%	50	28	54
Genomsnittlig låneränta	%	2,8	3,2	2,2
Kapitalbindning	år	2,0	2,2	1,9
Räntetäckningsgrad	ggr	2,9	4,3	4,0
Räntebärande nettoskuld	tkr	1 651 757	720 404	396 078

Emilshus presenterar vissa finansiella mått i bokslutskommunikén som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och prestationer.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sidan 21 i kommunikén återfinns definitioner av nyckeltal.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i tkr	2020 Helår jan - dec	2019 Helår jan - dec	2020 Kvartal okt - dec	2019 Kvartal okt - dec
Nettomsättning	5 427	4 498	1 161	1 387
Rörelsens kostnader	-21 536	-13 715	-5 935	-5 456
Rörelseresultat	-16 109	-9 217	-4 774	-4 069
Resultat från andelar i koncernftg	-	1 077	-	1 077
Ränteintäkter och likn poster	16 622	1 978	4 278	1 774
Räntekostnader och likn poster	-29 623	-2 415	-7 078	-2 119
Resultat efter finansnetto	-29 110	-8 577	-7 574	-3 337
Koncernbidrag	35 294	17 915	35 294	17 915
Resultat före skatt	6 184	9 338	27 720	14 578
Aktuell skatt	-2 869	-1 480	-2 869	-1 480
Årets resultat	3 315	7 858	24 851	13 098

Kommentar till moderbolagets resultat och ställning

Moderbolaget tillhandahåller koncernledande funktioner avseende företagsledning, ekonomi och fastighetsförvaltning. Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade kostnader till fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets kostnader har ökat jämfört med föregående år vilket primärt förklaras av koncernens tillväxt. Ränteintäkterna utgörs av erhållen ränta på moderbolagets fordringar på dotterbolag.

De ökade räntekostnaderna förklaras av upptagna obligations- och banklån. Årets resultat uppgick till 3 315 tkr (7 858). Under året har en koncernintern omstrukturering genomförts där moderbolaget avyttrade samtliga aktier i fastighetsägande bolag till tre nybildade dotterbolag. Omstruktureringen har inte påverkat moderbolagets resultat. Moderbolagets egna kapital uppgick vid periodens utgång till 632,8 Mkr (629,4).

Moderbolagets balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för IT-system	482	–
Inventarier	357	35
Andelar i koncernföretag	123	517 340
Summa anläggningstillgångar	962	517 375
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	1 622 243	291 881
Övriga fordringar	215	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 585	3 418
	1 627 043	295 423
Kassa och bank	22 109	259 309
Summa omsättningstillgångar	1 649 152	554 732
SUMMA TILLGÅNGAR	1 650 114	1 072 107
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	120 812	120 812
	120 812	120 812
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	508 633	500 773
Årets resultat	3 315	7 858
	511 948	508 631
Summa eget kapital	632 760	629 443
<i>Långfristiga skulder</i>		
Obligationslån	294 727	292 012
Skulder till kreditinstitut	617 190	138 556
Summa långfristiga skulder	911 917	430 568
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	95 571	5 896
Leverantörsskulder	1 239	1 552
Skatteskulder	4 349	1 607
Övriga skulder	46	399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 232	2 642
Summa kortfristiga skulder	105 437	12 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 650 114	1 072 107

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

<i>Belopp i tusen kronor</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Eget kapital 2020-01-01	6 040 580	120 812	503 216	5 417	629 445
Årets resultat och totalresultat	–	–	–	3 315	3 315
Eget kapital 2020-12-31	6 040 580	120 812	503 216	8 732	632 760

Övrig information

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 13 personer (9).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån av styrelsen fastställda policys. Emilshus risker beskrivs i årsredovisningen för 2019. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings-sed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Transaktioner med närstående

Inköp från närstående har under året skett med 6 516 tkr där huvudsaklig del avser inköp av byggentreprenader. Inköpen har skett med marknadsmässiga villkor.

Intäkter från närstående har under året erhållits med 341 tkr och avser hyresintäkter. Hyran har satts med marknadsmässiga villkor.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för utgången av 2019 respektive fjärde kvartalet 2019. För 2018 avser uppgifterna räkenskapsåret 2018-10-01 – 2018-12-31 och omfattar således en period om tre månader. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning.

Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. Skillnader mellan anskaffningsvärde och verkligt värde för övriga finansiella instrument har bedömts som ej väsentliga. Emilshus verksamhet består av ett rörelsesegment för vilket rapportering sker.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Covid-19

Emilshus har påverkats av Covid-19 pandemin. Effekten har dock varit förhållandevis begränsad. Till följd av pandemin har uppgörelser gjorts i form av att kvartalshyror har ändrats till månadsvisa hyresbetalningar för vissa hyresgäster samt att avbetalningsuppgörelser avseende hyresfordringar och vissa hyresrabatter har beviljats några hyresgäster. Uppgörelser om hyresrabatter har påverkat årets resultat med -82 tkr. Inga uppgörelser har gjorts med effekt på verksamheten 2021.

Aktieägare

Ägare	A-aktier	B-aktier	Total	Röstandel	Kapitalandel
Aptare Holding AB	444 000	1 821 455	2 265 455	38,1 %	37,5 %
AB Sagax (publ)	303 355	1 213 421	1 516 776	25,9 %	25,1 %
NP3 Fastigheter AB (publ)	242 112	980 385	1 222 497	20,7 %	20,2 %
Övriga aktieägare	163 322	872 530	1 035 852	15,3 %	17,2 %
Totalt antal aktier	1 152 789	4 887 791	6 040 580	100 %	100 %

Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till 24 st (24).

Styrelsens uttalande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Vetlanda 19 februari 2021

Pierre Folkesson
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Lars Göran Bäckvall
Styrelseledamot

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 19 februari kl 07:30.

Definitioner

FINANSIELLA

Förvaltningsresultat – tkr

Förvaltningsresultat är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen. Beräknas som summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

Soliditet – %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Resultat per aktie – kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Eget kapital per aktie – kr

Eget kapital i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

Substansvärde per aktie – kr

Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital – %

Årets resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad – %

Räntebärande nettoskulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.

Belåningsgrad fastigheter – %

Räntebärande nettoskulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.

Räntetäckningsgrad – ggr

Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.

Räntebärande nettoskuld – tkr

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.

FASTIGHETSRELATERADE

Hyresvärde – tkr

Hyresintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt från balansdagen.

Hyresintäkter – tkr

Utdebiterad hyra på årsbasis, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt m.m.

Uthyrningsgrad, ekonomisk – %

Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet.

Uthyrningsgrad, yta – %

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Överskottsgrad – %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

Kalendarium

Årsstämma

Emilshus årsstämma kommer hållas i Vetlanda 20 april 2021.

Årsredovisning

Emilshus årsredovisning kommer att finnas tillgänglig på bolagets kontor och hemsida under mars månad 2021.

Kalendarium 2021

Årsredovisning 2020	Mars 2021
Årsstämma 2020	2021-04-20
Delårsrapport Q1 2021	2021-04-20
Delårsrapport Q2 2021	2021-07-08
Delårsrapport Q3 2021	2021-10-20

Kontaktuppgifter

Jakob Fyrberg VD

0383-212 05

jakob.fyrberg@emilshus.com

Jonas Karlsson CFO

0383-212 01

jonas.karlsson@emilshus.com

Om Emilshus

Emilshus är ett småländskt fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning. Emilshus fastighetsbestånd uppgår per december 2020 till cirka 360 000 kvm uthyrningsbar yta fördelat på 69 fastigheter med tyngdpunkt mot industri, externhandel, proffshandel/industriservice samt detaljhandel.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

Organisationsnummer: 559164-8752

www.emilshus.com